



Flavio Toscano
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 195/2021 - G.E. dott.ssa Margherita Lojodice

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

A.M.C.O. S.P.A.

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 26/02/2024)

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott.ssa Margherita Lojodice** nella procedura in oggetto, in data 18 Settembre 2023 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:

a) nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso, cioè, che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso, cioè, che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) o di altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare, nei limiti del possibile, la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere, altresì, alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare, altresì, le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla ____** (ex p.lla ____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del ____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; **LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve, quindi, evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. Al riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

Al riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto inter vivos a carattere non traslativo*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove, poi, l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.** Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.**

380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza

(segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà **immediata** segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il giudice dell'esecuzione** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.**

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 26/02/2024, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, alle parti, a mezzo fax, posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 27/01/2024.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 10 ottobre 2023, alle ore 10.00, lo scrivente, in uno al Custode Giudiziario avv. Rita Vaccaro, si recavano in Crispano (NA) alla Via Dante Alighieri, ed in particolare, presso i beni oggetto di esecuzione.

Risultava presente la sig.ra XXXXXXXXXXXX, la quale dichiarava di abitare l'immobile, con il proprio coniuge ed i due figli minori da circa 50 anni, dichiarando che il debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX vive fuori città. La detta sig.ra XXXXXXXXXXXX, inoltre, dichiarava di aver sempre ritenuto che l'immobile di proprietà del fratello XXXXXXXXXXXX fosse in realtà il sub 3, e non il sub 4, probabilmente per avvenuto scambio di beni.

In tale occasione, veniva confermato che l'immobile di proprietà del debitore esecutato era l'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 3 P.lla 460 sub 4, oggetto di pignoramento.

Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni staggiti, verificando altresì lo stato di manutenzione degli stessi.

In tale occasione, altresì, la sig.ra XXXXXXXXXXXX chiedeva di poter abitare l'immobile sino



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

all'aggiudicazione all'asta dello stesso, impegnandosi a mantenere il bene, il tutto con garantita collaborazione.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si dichiaravano chiuse le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente, anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva, si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto, il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna (BO), depositata, successivamente alla concessa proroga così come richiesta dal Creditore Procedente, in data 24/11/2021, dalla quale si evince che, la suddetta certificazione risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 01/07/2021, ad un atto di acquisto per notar Bianca Fusco del 10/01/1968 rep. 61134, trascritto il 26/01/1968 ai nn. 4331/3149, con cui il sig. XXXXXXXXXXXX, padre del debitore esecutato, acquistava la piena proprietà dell'appezzamento di terreno su cui successivamente veniva edificato il compendio edilizio in cui risulta rientrare anche l'immobile staggito.

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, è altresì allegata la mappa catastale afferente l'area su cui ricadono gli immobili staggiti, la visura storica per immobile sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, nonché il certificato di matrimonio del debitore esecutato, con annotazioni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



RGE 195/2021						
COMUNE DI CRISPANO (NA)						
NCEU FOG. 3 P.LLA 460 SUB 4						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGETTI			ATTO/DATA	NOTE	
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO			QUOTA
1	XXXXXX	1/1	XXXXXX	1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10/01/1968 REP. 61134/RACC. 4056 TRASCritto IL 26/01/1968 AI NN. 4331/3149	NCT CRISPANO FOGLIO 3 EX P.LLA 158
			XXXXXX	1/2		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXX	10/30	XXXXXX	1/1	SUCCESIONE IN MORTE DEL SIG. XXXXXXXX, NATO IL 30/08/1937 A NAPOLI (NA) E DECEDUTO IN DATA 23/07/2002 (DENUNCIA N. 8476 VOL. 4459 REGISTRATA A NAPOLI IL 03/12/2002) - NON TRASCRITTA	NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 460 SUB 4
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1			
3	XXXXXX	1/30	XXXXXX	10/30	ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA DEL 13/07/2007 REP. 60637/21908 A ROGITO DEL NOTAIO ROSSI GIUSTINO TRASCritto IL 30/07/2007 AI NN. 55773/27689 E CONTESTUALE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCritto IL 30/07/2007 AI NN. 55772/27688	NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 460 SUB 4
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
TOT. QUOTE	10/30	TOT. QUOTE	10/30			
4	XXXXXX	1/1	XXXXXX	3/30	ATTO DI DIVISIONE DEL 13/07/2007 REP. 60637/21908 A ROGITO DEL NOTAIO ROSSI GIUSTINO TRASCritto IL 30/07/2007 AI NN. 55774/27690	NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 460 SUB 4
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1			

Tabella 1 – Ricostruzione ultraventennale delle provenienze



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:

a) nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso, cioè, che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso, cioè, che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della**

situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) o di altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare, nei limiti del possibile, la costituzione di servitù di passaggio.

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**.

Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutato in data 12/05/2021, e trascritto ai nn. 32807/24437 in data 01/07/2021, di cui di seguito si riporta un

estratto:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali

.... OMISSIS... "Ciò posto BPER Credit Management S.C.p.A. nella descritta qualità a mezzo i sottoscritti avvocati come sopra rappresentata, domiciliata e difesa

DICHLARA

di voler sottoporre all'esecuzione forzata per espropriazione la piena proprietà per l'intero del cespite immobiliare – di seguito descritto – appartenente al sig. XXXXXXXXXXXXX nato a S. Maria C.V. il XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXX):

- appartamento in Crispano alla Via Dante Alighieri n. 6 ubicato al primo piano composto da tre vani e mezzo catastali confinante con Via Dante Alighieri e fabbricati laterali civici 4 e 8;

Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Crispano al foglio 3, particella 460 sub 4 Via Dante Alighieri n. 6, piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 3,5 rendita € 162,68

Con ogni adiacenza, pertinenza, accessione, addizione, futuri ampliamenti e su tutto quanto vi sia in seguito introdotto e comunque ritenuto gravabile senza eccezione alcuna.

Sono compresi nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alla unità immobiliare sopra descritta competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni.

[...]

Tutto ciò premesso, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Napoli Nord ove risiedo per la carica, visti il titolo menzionato in premessa ed il successivo atto di precetto rimasto infruttuoso,

HO PIGNORATO

la piena proprietà per l'intero del cespite immobiliare sopra descritto appartenente al sig. XXXXXXXXXXXXX nato a S. Maria C.V. il XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXX) residente in Tivoli alla Via XXXXXXXXXX n. 57, p.2, int. 10, compresa ogni adiacenza, pertinenza, accessione, addizione, futuri ampliamenti e tutto quanto vi sia in seguito introdotto e comunque ritenuto gravabile senza eccezione alcuna, ivi comprese le ragioni di comproprietà che alla unità immobiliare sopra descritta competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni."...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, si rappresenta che, allo stesso l'immobile staggito risulta essere pervenuto in virtù di **atto di divisione del 13/07/2007 rep. 60637/21908** a rogito del notaio Rossi Giustino, trascritto il 30/07/2007 ai nn. 55774/27690 da potere dei germani condividenti XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Afragola (NA) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Napoli (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Afragola (NA) il XXXXXXXX.

Ai predetti condividenti in uno al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, l'immobile oggetto di pignoramento, tra gli altri, risultava pervenuto, per la quota di 1/30 ciascuno, in virtù di **atto di donazione accettata del 13/07/2007 rep. 60637/21908** a rogito del notaio Rossi Giustino, trascritto il 30/07/2007 ai nn. 55773/27689 da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 10/30 di piena proprietà.

Ai sopra richiamati XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX debitore esecutato, ciascuno per la quota di 2/30 di piena proprietà e sig.ra XXXXXXXXXXXX, per la quota di 10/30 di piena proprietà, e quindi tutti solidalmente per l'intero, i beni che occupano pervenivano in virtù di successione in morte del sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il XXXXXXXX e deceduto il 23/07/2002 (Denuncia di successione n. 8476 vol. 4459 registrata a Napoli il 03/12/2002).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Si rappresenta che, la detta denuncia di successione sembrerebbe non essere stata trascritta nella Conservatoria dei RR.II.

Si rappresenta, altresì, che risulta **accettazione tacita di eredità del 13/07/2007 rep. 60637/21908**, trascritta il 30/07/2007 ai nn. 55772/27688 per atto a rogito del Notaio Rossi Giustino, a favore dei sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX debitore esecutato, e sig.ra XXXXXXXXXXXX, e contro il *de cuius* XXXXXXXXXXXX.

Dalla lettura dell'atto di donazione accettata e divisione del 13/07/2007 a rogito del notaio Rossi Giustino, si rileva inoltre che, con sentenza del Tribunale di Napoli del 19/12/2003 n. 1230/04 cron. 1230 rep. 1088 veniva pronunciata l'interdizione della sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Con atto pubblico amministrativo del Tribunale di Napoli Sezione distaccata di Frattamaggiore del 13/05/2005 rep. 192/2005 trascritto a Napoli il 26/05/2005 ai nn. 28193/16433, avveniva l'accettazione di eredità con beneficio di inventario, a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXX e contro il sig. XXXXXXXXXXXX.

Infine, si rappresenta che, il sig. XXXXXXXXXXXX acquistava la piena proprietà dell'appezzamento di terreno su cui successivamente veniva edificato il compendio edilizio in cui risulta rientrare anche l'immobile staggito in virtù di atto di acquisto per notar Bianca Fusco del 10/01/1968 rep. 61134, trascritto il 26/01/1968 ai nn. 4331/3149, da potere dei sig.ri XXXXXXX, nato a Caivano il XXXXXX e XXXXXXX, nato a Caivano il XXXXXX.

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutato, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono così identificati:

- 1 appartamento in Crispano alla Via Dante Alighieri n. 6 ubicato al primo piano composto da tre vani e mezzo catastali confinante con Via Dante Alighieri e fabbricati laterali civici 4 e 8, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Crispano al foglio 3, particella 460 sub 4 Via Dante Alighieri n. 6, piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 3,5 rendita € 162,68

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di Crispano (NA).

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 20/09/2023, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- 1 I dati di identificazione catastale sono corretti;
- 1 La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
- 1 La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano le seguenti **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non rilevabili dalla planimetria catastale. Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone, per la presenza di due ripostigli non presenti in planimetria catastale, in uno ad una modifica di consistenza con modesta variazione dei prospetti.

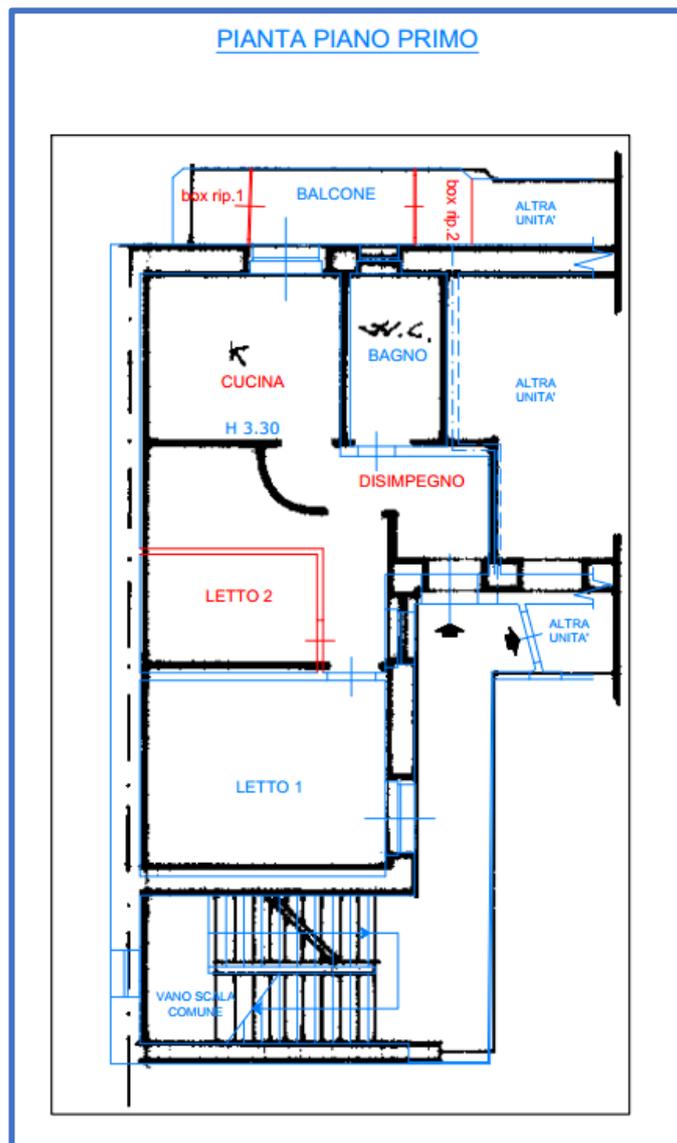


Figura 1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 2 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.**

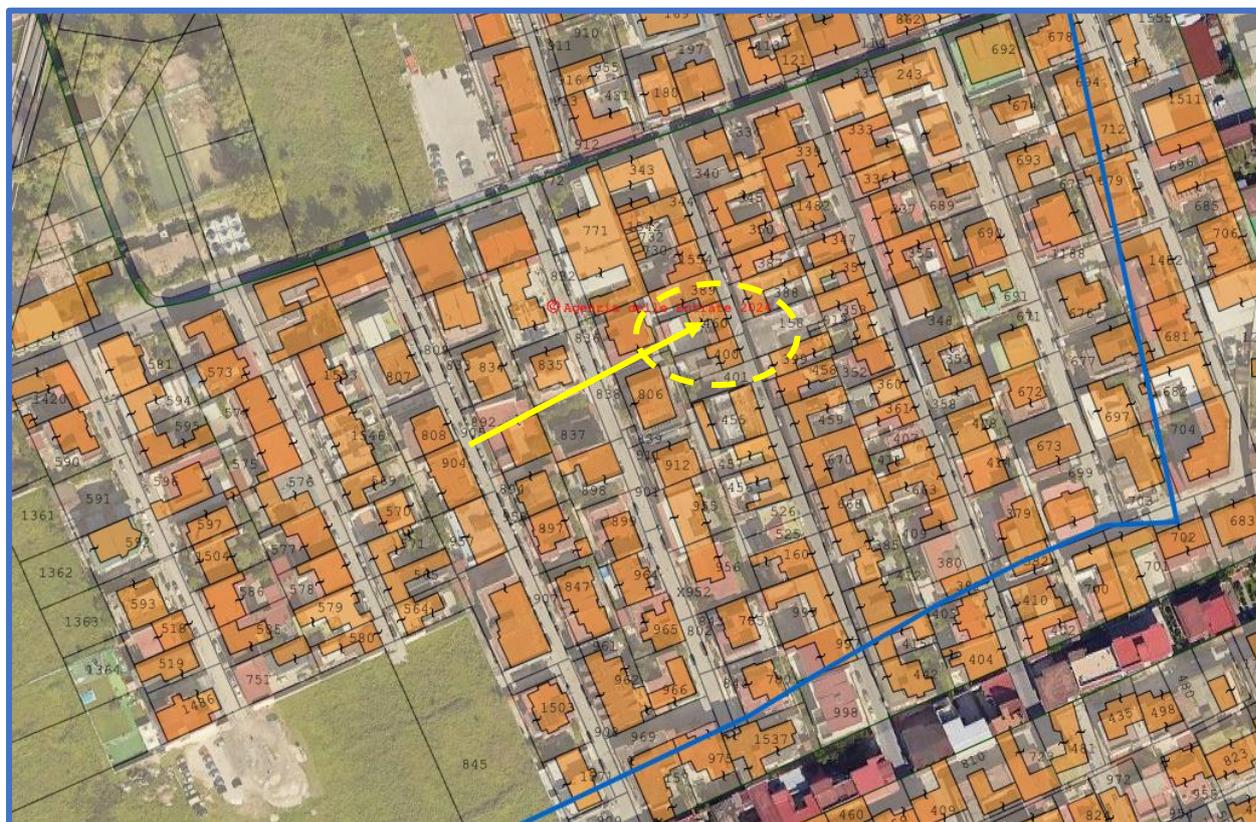


Figura 2

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati, in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità** rilevabili da accertamenti effettuati presso gli **uffici RR.II.**

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di un unico lotto per la vendita.**



Ing. Flvio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima i confini:

COMUNE DI CRISPANO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 460 SUB 4	VIA DANTE	STESSA DITTA	CORTILE	FOG. 3 P.LLA 389

Tabella 2

Servitù di passaggio

Relativamente al punto che occupa, in atti, non si rileva una pedissequa illustrazione di quelli che sono le parti comuni relativamente alla scala ed al passetto che conduce alle due unità immobiliari confinanti tra loro e poste al primo piano, tra cui quella oggetto di pignoramento.

Pertanto, non è possibile in questa sede specificarne, in maniera puntuale, i diritti su tale quota di immobile.

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere, altresì, alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Crispano (NA), alla Via Dante Alighieri, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Crispano al:**

F **Foglio 3 P.IIa 460 sub 4** – Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Superf. Catastale

Tot. 60 m² – Rendita € 162.68 – Piano 1.

Tale unità immobiliare, posta al piano primo, risulta costituita da un disimpegno, una cucina, un bagno, due camere da letto, un balcone e due ripostigli, **Figura 3**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



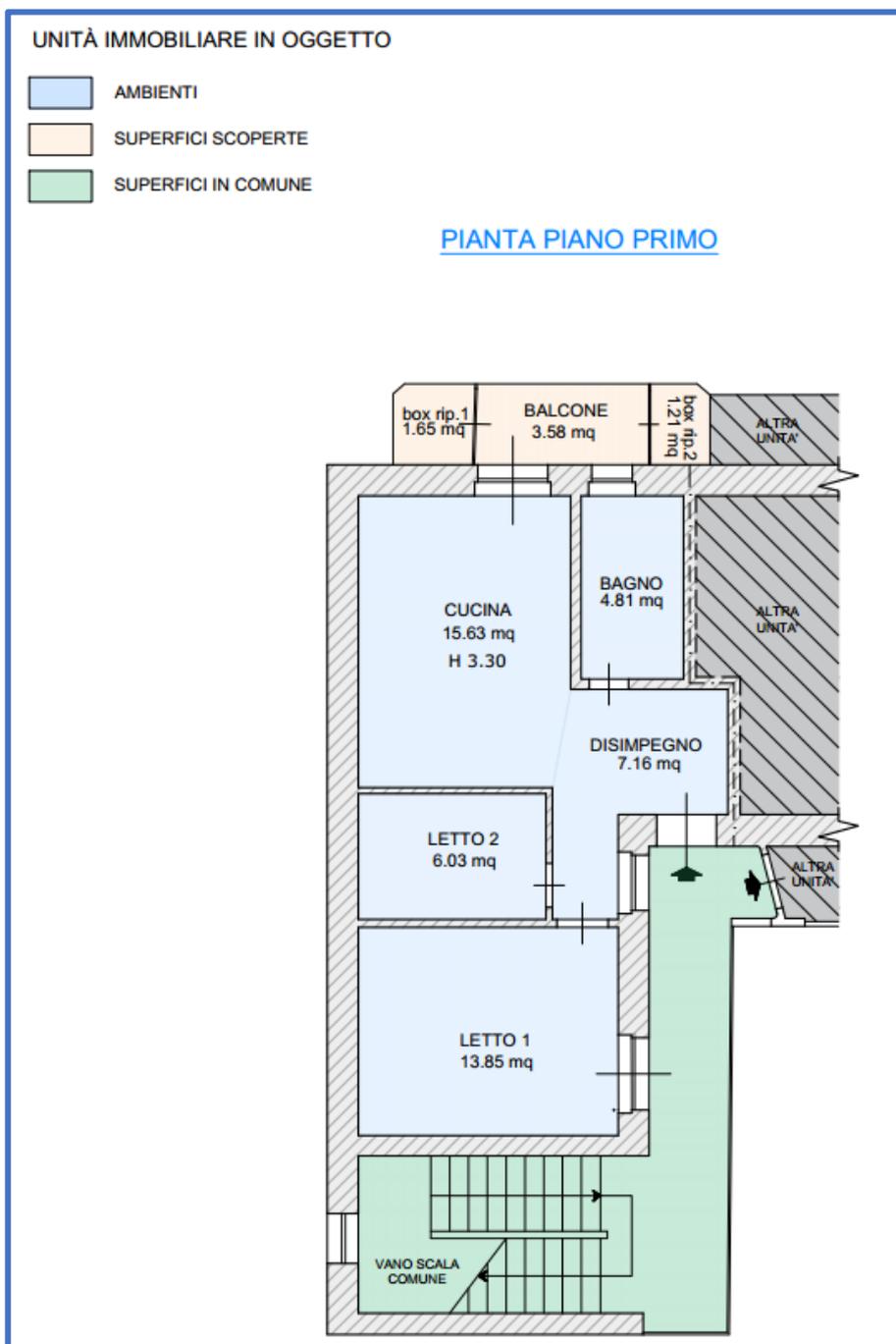


Figura 3

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 18**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certifichiamo
 le competenze professionali.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



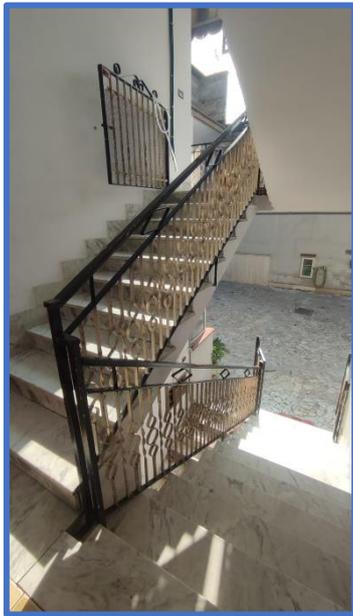


Foto 5



Foto 6

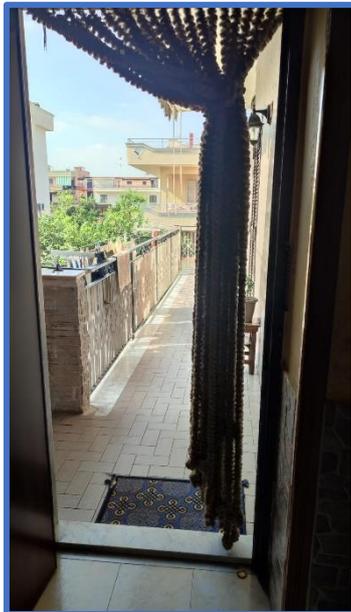


Foto 7



Foto 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX





Foto 9



Foto 10

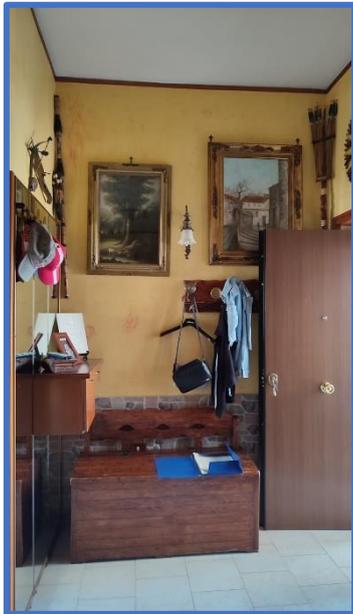


Foto 11



Foto 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



Foto 13



Foto 14



Foto 15

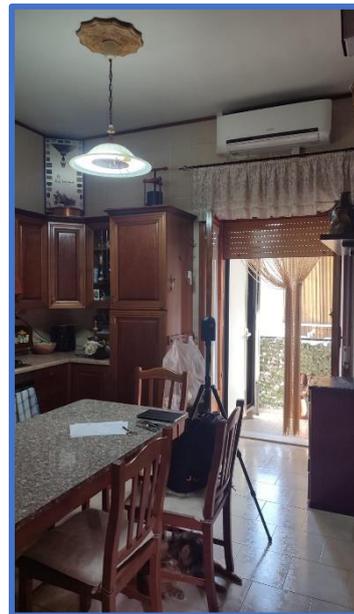


Foto 16



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



Foto 17



Foto 18

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze, oltre quelle presenti nelle planimetrie catastali.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'atto di donazione e divisione del 13/07/2007 rep. 60637/racc. 21908, con il quale il bene staggito perveniva al debitore esecutato per la quota di piena proprietà, si evince che: ... *OMISSIS* ... "7) *Gli immobili come sopra divisi vengono assegnati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli accessori, accessioni pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, i proporzionali diritti condominiali relativamente al fabbricato (sul lastrico solare e sul cortile).*"...*OMISSIS*...

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Dante Alighieri, dunque i beni non risultano essere interclusi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a Crispano

 **in treno:** Stazione Ferroviaria **Frattamaggiore;**

 **in auto:**

- ✓ *da Nord*, Prendi A1/E45, fino ad Orta di Atella (CE). Prendere l'uscita Orta di Atella-Aversa da SS87 NC. Seguire SP2, Via Atellana e Via Provinciale Aversa, fino a Crispano.
- ✓ *da Sud* Prendi A/3. Seguire A2/E841, A30 e SS7bis in direzione SP2 a Orta di Atella. Prendere l'uscita Orta di Atella-Aversa da SS87 NC. Seguire SP2, Via Atellana e Via Provinciale Aversa, fino a Crispano.

 **in autobus:** Linee T32-T65;

 **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche.

Caratteristiche di Zona

Crispano è un comune italiano di 11'482 abitanti (ISTAT 31/07/2022) della città metropolitana di Napoli, posta ad un'altitudine di 37 m.s.l.m., con una superficie di 2,22 km² ed una densità abitativa di 5'172,07 ab/km².



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Comune della Pianura Campana, situato nell'area frattese, si trova nella zona nord del capoluogo tra l'agro aversano e l'agro nolano, costituisce un unicum urbano con i comuni contermini, parte del territorio è anche adibito all'agricoltura. Crispano è posta sul percorso dei Regi Lagni, e confina con i comuni di Caivano, Cardito, Frattamaggiore, Frattaminore ed Orta di Atella.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2**, **Tabella 3** e **Tabella 4**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 4

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 5

NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 460 SUB 4

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI CRISPANO (NA) F. 3 P.LLA 460 SUB 4			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE		COMMERCIALE
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
4	PRIMO	DISIMPEGNO	7,16	1,000	7,16
		CUCINA	15,63	1,000	15,63
		BAGNO	4,81	1,000	4,81
		LETTO 1	13,85	1,000	13,85
		LETTO 2	6,03	1,000	6,03
		BALCONE + N°2 BOX RIPOSTIGLIO	6,44	0,250	1,61
SOMMANO MQ			53,92		49,09

Tabella 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI CRISPANO (NA) F. 3 P.LLA 460 SUB 4			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
4	PRIMO	ABITAZIONE	62,80	1,000	62,80
		BALCONE	6,44	0,250	1,61
SOMMANO MQ			69,24		64,41

Tabella 7

- Superficie calpestabile: **53.92 mq**
- Superficie commerciale: **49.09 mq**
- Superficie lorda: **69.24 mq**
- Superficie commerciale lorda raggiagliata: **64.41 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- Solai:** in latero-cemento;
- Strutture verticali:** in muratura discrete condizioni.

Componenti Edilizie

- Infissi esterni:** in acciaio, in uno stato di manutenzione discreto;
- Infissi interni:** in legno, in discreto stato di manutenzione;
- Pareti esterne:** in muratura;
- Pavimentazione interna:** realizzato con piastrelle di colore chiaro, in discreto stato di manutenzione;
- Rivestimenti interni:** rivestimenti ceramici di colori chiari, in discreto stato, solo in alcuni ambienti;
- Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile, in discreto stato.

Caratteristiche Impianti

- Antenna TV:** presente;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



- *Citofonico: presente;*
- *Elettrico: sottotraccia, da verificare il funzionamento;*
- *Idrico: sottotraccia, funzionante;*
- *Riscaldamento: è presente esclusivamente nell'ambiente cucina una stufa;*
- *Climatizzazione: presente, solo in alcuni ambienti.*

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

-  **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
-  **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.*;**
-  **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali, non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 644,10**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00**.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti, rilevando uno stato di manutenzione discreto. In particolare, tale unità immobiliare è munita di impianto idrico ed elettrico del tipo sotto traccia, di antenna TV, di impianto di climatizzazione a split in alcuni ambienti.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di colore chiaro, così come il w.c. realizzato con rivestimenti ceramici chiari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare, altresì, le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali

LOTTO UNICO

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Crispano (NA), alla Via Dante Alighieri, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Crispano al:**

¶ Foglio 3 P.lla 460 sub 4 – Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Superf. Catastale Tot. 60 m² – Rendita € 162.68 – Piano 1.

Coerenze:

COMUNE DI CRISPANO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 460 SUB 4	VIA DANTE	STESSA DITTA	CORTILE	FOG. 3 P.LLA 389

Tabella 8

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, le **visure catastali storiche** aggiornate all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

CATASTO FABBRICATI

Comune di CRISPANO (D170) (NA) Provincia di NAPOLI Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 460 Sub.: 4					
dal 09/10/1983 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	4	Categoria A/3 c) , Classe 2, Consistenza 3,5 vani	COSTITUZIONE del 09/10/1983 in atti dal 21/02/1995 PF/94 (n. 20783.1/1983) Annotazioni: pubb.not.12/7/91	VIA DANTE ALIGHIERI n. 6 Piano 1
dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	4	Categoria A/3 c) , Classe 2, Consistenza 3,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA DANTE ALIGHIERI n. 6 Piano 1
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	4	Categoria A/3 c) , Classe 2, Consistenza 3,5 vani Totale: 60 m2 Totale escluse aree scoperte : 57 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/09/1983, prot. n. 20783	VIA DANTE ALIGHIERI n. 6 Piano 1

Tabella 9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

INTESTATI		
dal 09/10/1983 al 23/07/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	COSTITUZIONE del 09/10/1983 in atti dal 21/02/1995 PF/94 (n. 20783.1/1983)	Proprieta'
dal 23/07/2002 al 13/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/07/2002 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4459 n. 8476 registrato in data 03/12/2002 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 9601.1/2002 - Pratica n. 699969 in atti dal 06/12/2002	Proprieta' per 2/30
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/3

Tabella 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

dal 13/07/2007 al 13/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 13/07/2007 Pubblico ufficiale ROSSI GIUSTINO Sede SOMMA VESUVIANA (NA) Repertorio n. 60637 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 27689.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/07/2007	Proprieta' per 100/1000
XXXXXXX		Proprieta' per 1/30 Regime: bene personale
XXXXXXX		Proprieta' per 1/30 Regime: bene personale
XXXXXXX		Proprieta' per 100/1000
XXXXXXX		Proprieta' per 100/1000
XXXXXXX		Proprieta' per 1/30 Regime: bene personale
XXXXXXX		Proprieta' per 100/1000
XXXXXXX		Proprieta' per 1/30 Regime: bene personale
XXXXXXX		Proprieta' per 100/1000
XXXXXXX		Proprieta' per 1/30 Regime: bene personale
dal 23/07/2002 al 13/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 13/07/2007 Pubblico ufficiale ROSSI GIUSTINO Sede SOMMA VESUVIANA (NA) Repertorio n. 60637 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 27690.6/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/07/2007	Proprieta' per 1/1

Tabella 11

CATASTO TERRENI

La ex particella **158 (attualmente p.lla 460) del foglio 3** del Comune di Crispano (codice: D170), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenda delle Entrate di Napoli, essere le particelle al N.C.T su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

Comune di CRISPANO (D170) (NA) Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 460					
dall'impianto al 17/10/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	-	Particella con qualità: FRUTTETO di classe 01 Superficie: 435 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1972	-
dal 17/10/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	-	Particella con qualità: ENTE RBANO Superficie: 435 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/10/1991 in atti dal 18/10/1991 TM 181/86 (n. 23.35/1991)	-
dal 17/10/1991 al 21/09/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	-	Particella con qualità: ENTE RBANO Superficie: 435 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/10/1991 in atti dal 25/10/1991 T.M.3207/83 (n. 24.73/1991)	-
dal 17/10/1991 al 17/10/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	-	Particella con qualità: ENTE RBANO Superficie: 435 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/10/1991 in atti dal 24/03/1995 TM.3291/83 (n. 25.8/1991)	-
dal 21/09/2004 al 25/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	-	Particella con qualità: ENTE RBANO Superficie: 435 m2	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/09/2004 Pratica n. NA0557079 in atti dal 21/09/2004 (n. 89674.1/2004) Annotazione di immobile: geometria da verificare	-
dal 25/10/2004 al 25/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	-	Particella con qualità: ENTE RBANO Superficie: 435 m2	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/10/2004 Pratica n. NA0655670 in atti dal 25/10/2004 (n. 120347.1/2004) Annotazione di immobile: geometria da verificare	-
dal 25/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	460	-	Particella con qualità: ENTE RBANO Superficie: 435 m2	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/10/2004 Pratica n. NA0655675 in atti dal 25/10/2004 (n. 120348.1/2004) Annotazione di immobile: geometria da verificare	-

Tabella 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

INTESTATI		
dall'impianto al 17/10/1991		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 02/01/1972	Da verificare

Tabella 13

**Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.**

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato all'esecutato in data 12/05/2021;
- ✓ nota di trascrizione del 01/07/2021 - Presentazione n. 2 di cui ai nn. 32807/24437;
- ✓ atto di donazione e divisione del 13/07/2007 rep. 60637/racc. 21908, a rogito del notaio Rossi Giustino;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che **l'immobile pignorato, sito nel Comune di Crispano (NA), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 3 - P.IIa 460 – sub 4.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 12/05/2021 ed il 01/07/2021.

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi
e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso in **Figura 4**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non rilevabili dalla planimetria catastale. Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone, per la presenza di due ripostigli non presenti in planimetria catastale, in uno ad una modifica di consistenza con modesta variazione dei prospetti.

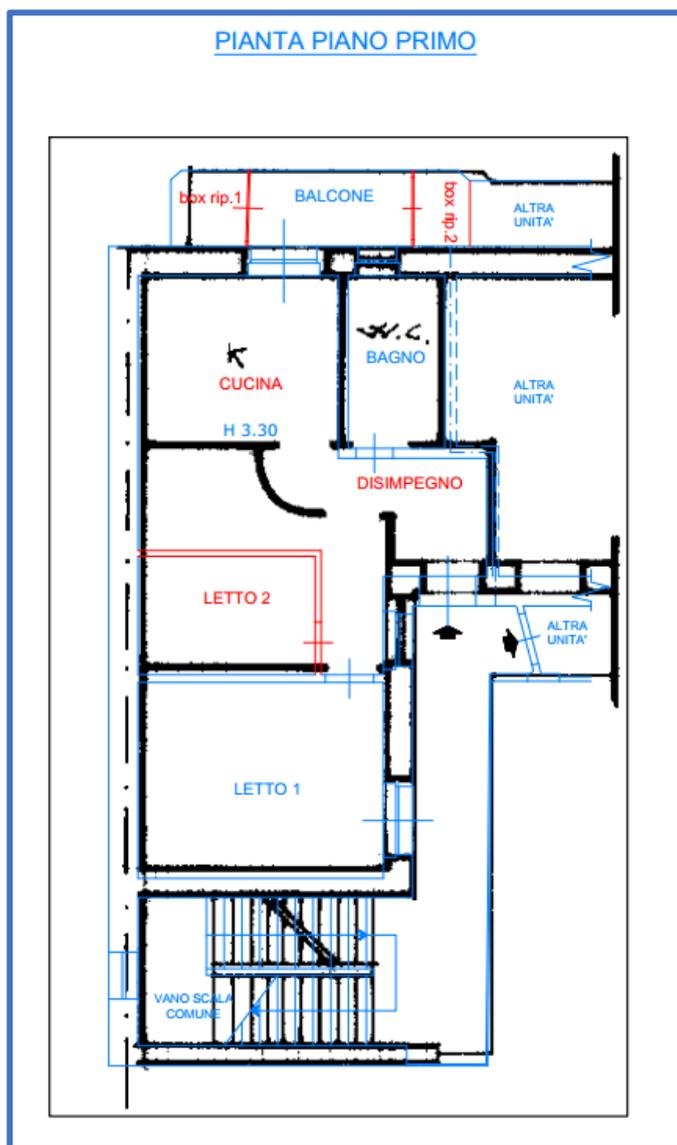


Figura 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di € 800,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; **LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve, quindi, evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicata in Crispano (NA) alla Via Dante Alighieri piano 1; è composta da: piano primo – un disimpegno, una cucina, un bagno, due camere da letto, un balcone e due ripostigli; confina con cortile a sud, con Via Dante Alighieri a nord, con Foglio 3 P.lla 389 ad ovest, con stessa ditta ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Crispano (NA)** al **foglio 3, p.lla 460 sub 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non rilevabili dalla planimetria catastale. Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone, per la presenza di due ripostigli non presenti in planimetria catastale, in uno ad una modifica di consistenza con modesta variazione dei prospetti; vi sono i seguenti titoli edilizi: Licenza n. 196 in data 28 agosto 1968; Concessione n. 80 (Pratica Edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002.

Il bene che occupa non è conforme ai seguenti titoli edilizi in ordine a: Sovrapposizione tra stato di fatto e l'assentito con Concessione n. 80 (Pratica Edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977: Si rileva difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo edilizio di riferimento, in quanto i vani ad oggi destinati a letto 1 e letto 2 non risultavano essere previsti nelle disposizioni progettuali. Oltre ciò, viene graficizzato il balcone prospiciente la via pubblica con consistenza in difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi. Altresì, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

tramezzature non graficizzate nel titolo edilizio che occupa, con creazione di vani. Infine, si rileva una modifica di consistenza dell'unità immobiliare, con variazione di superficie e volume, in uno ad una modifica dei prospetti; Sovrapposizione tra stato di fatto e l'assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché variazione dei vani porta e finestra. Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone e dei due ripostigli su di esso presenti, per modifica di consistenza con variazione di sagoma e quindi di prospetto.

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt.* 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto attiene le ulteriori difformità rilevate, ed in particolare quelle che hanno determinato modifica dei prospetti, si evidenzia che lo scrivente non si può esprimere compiutamente, atteso che i beni staggiti rientrano in un complesso edilizio di maggiore consistenza tanto da impedire la possibilità di determinare la eventuale sanabilità delle opere.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 52'000,00

QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. Al riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

Al riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

5) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

6) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

7) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

8) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5)

Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove, poi, l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 2 del 01/07/2021 - di cui ai nn. 32807/24437, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX in virtù di **atto di divisione del 13/07/2007 rep. 60637/21908** a rogito del notaio Rossi Giustino, trascritto il 30/07/2007 ai nn. 55774/27690 da potere dei germani condividenti XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Afragola (NA) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Afragola (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Napoli (NA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Afragola (NA) il XXXXXXXX.

Ai predetti condividenti in uno al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, l'immobile oggetto di pignoramento, tra gli altri, risultava pervenuto, per la quota di 1/30 ciascuno, in virtù di **atto di donazione accettata del 13/07/2007 rep. 60637/21908** a rogito del notaio Rossi Giustino, trascritto il 30/07/2007 ai nn. 55773/27689 da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 10/30 di piena proprietà.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Si riporta, di seguito, un estratto del detto atto di donazione accettata e divisione del 13/07/2007 rep. 60637/21908 rogato dal Notaio Rossi Giustino, invitando il lettore ad una disamina dettagliata del titolo di provenienza che occupa presente in allegato alla presente relazione:

...OMISSIS... "PREMESSO

- 1) che addì 23 luglio 2002 è deceduto ab intestato in Crispiano (NA) il signor XXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXXX, lasciando a sé superstiti quali unici eredi il coniuge XXXXXXXXXXXXX ed i figli XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (denunzia n. 8476, volume 4459 registrata a Napoli il 3 dicembre 2002);

[...]

- 4) che nella suddetta successione di XXXXXXXXXXXXX sono caduti i seguenti immobili:

A) piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Crispiano (NA) alla Via Dante Alighieri n. 6, con cortile pertinenziale, composto da:

[...]

- d) appartamento ubicato al primo piano di tre vani e mezzo catastali:

AI N.C.E.U. al foglio 3, particella 460, sub. 4, Via Dante Alighieri n. 6, piano 1, categoria A3, classe 2, consistenza vani 3,5, R.C. Euro 162,68;

[...]

- 5) che detti immobili erano pervenuti al de cuius XXXXXXXXXXXXX nel modo che segue:

a) il suolo sul quale è stato realizzato il fabbricato in Crispiano era pervenuto per acquisto da XXXXXXXXX e XXXXXXXXX in virtù di atto a rogito notaio Bianca Fusco del 10 gennaio 1968, registrato ad Afragola il 23 gennaio 1968 al n. 87, trascritto il 26 gennaio 1968 al n. 4331/3149;

- 6) che pertanto gli immobili in oggetto si appartengono:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

a) *il fabbricato a:*

- *XXXXXXXXXXXXX in ragione di 10/30 (dieci trentesimi) ed ai figli XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX in ragione di 2/30 (due trentesimi) cadauno;*

[...]

1) DONAZIONE

XXXXXXXXXXXXX dona ai figli XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX i quali, personalmente ed in persona di chi sopra, grati accettano in comune e pro indiviso ed in parti uguali tra loro:

a) *i diritti di comproprietà pari a 10/30 (dieci trentesimi) del fabbricato sito nel Comune di Crispiano (NA) alla Via Dante Alighieri n. 6, descritto, confinato ed accatastato al punto 4, lettera "A" della premessa;*

[...]

2) *La donazione segue libera da pesi o formalità pregiudizievoli, con tutti gli inerenti diritti, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, ragioni, azioni, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato a norma di legge, il tutto come pervenuto e posseduto.*

[...]

6) DIVISIONE

A seguito della citata successione di XXXXXXXXXXXXX e della precedente donazione i germani XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX divenuti unici proprietari, in comune e pro indiviso ed in parti uguali tra loro, degli immobili in oggetto, fermo restando la quota spettante all'interdetta XXXXXXXXXXXXXXX secondo l'autorizzazione del Tribunale qui allegata, intendono col presente atto, di comune accordo tra loro, dividere secondo le quote di diritto loro spettanti, il suddetto compendio nel modo che segue:

[...]

V QUOTA a XXXXXXXXXXXXXXX che accetta, vengono attribuiti i seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Crispano (NA) alla Via Dante Alighieri n. 6 e precisamente:

- a) Appartamento ubicato al primo piano di tre vani e mezzo catastali, descritto, confinato ed accatastato al punto 4, lettera "Ad" della premessa;

[...]

- 7) Gli immobili come sopra divisi vengono assegnati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli accessori, accessioni pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, i proporzionali diritti condominiali relativamente al fabbricato (sul lastrico solare e sul cortile).

[...]

- a) con riferimento all'articolo 40, 2° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 sue modifiche ed integrazioni e all'articolo 39 della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, sue modifiche ed integrazioni, all'articolo 46 1° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che per la costruzione del fabbricato in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Crispano:

- licenza n. 196 in data 28 agosto 1968;
- concessione n. 80 (pratica edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977;
- concessione edilizia in sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002;"...OMISSIS...

Ai sopra richiamati XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX debitore esecutato, ciascuno per la quota di 2/30 di piena proprietà e sig.ra XXXXXXXXXXXX, per la quota di 10/30 di piena proprietà, e quindi tutti solidalmente per l'intero, i beni che occupano pervenivano in virtù di successione in morte del sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il XXXXXX e deceduto il 23/07/2002 (Denuncia di successione n. 8476 vol. 4459 registrata a Napoli il 03/12/2002).

Si rappresenta che, la detta denuncia di successione sembrerebbe non essere stata trascritta nella Conservatoria dei RR.II.

Si rappresenta, altresì, che risulta **accettazione tacita di eredità del 13/07/2007 rep. 60637/21908**, trascritta il 30/07/2007 ai nn. 55772/27688 per atto a rogito del Notaio Rossi Giustino, a favore dei sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX debitore esecutato, e sig.ra XXXXXXXXXXXX, e contro il *de cuius* XXXXXXXXXXXX.

Dalla lettura dell'atto di donazione accettata e divisione del 13/07/2007 a rogito del notaio Rossi Giustino, si rileva inoltre che, con sentenza del Tribunale di Napoli del 19/12/2003 n. 1230/04 cron. 1230 rep. 1088 veniva pronunciata l'interdizione della sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Successivamente, con atto pubblico amministrativo del Tribunale di Napoli Sezione distaccata di Frattamaggiore del 13/05/2005 rep. 192/2005 trascritto a Napoli il 26/05/2005 ai nn. 28193/16433, avveniva l'**accettazione di eredità con beneficio di inventario**, a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXX e contro il sig. XXXXXXXXXXXX.

Infine, si rappresenta che, il sig. XXXXXXXXXXXX acquistava la piena proprietà dell'appezzamento di terreno su cui successivamente veniva edificato il compendio edilizio in cui risulta rientrare anche l'immobile staggito in virtù di **atto di acquisto per notar Bianca Fusco del 10/01/1968 rep. 61134**, trascritto il 26/01/1968 ai nn. 4331/3149, da potere dei sig.ri Guerra Vincenzo, nato a Caivano il



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



XXXXXX e XXXXX, nato a Caivano il XXXXXXXXXXXX:

...OMISSIS... "I sigg/ri XXXXXXXX e XXXXXXXX spontaneamente e liberamente vendono col vincolo solidale tra loro al sig. XXXXXXXXXXXX che accetta ed acquista una zona di suolo edificatorio in Crispiano contrada Cappuccini estesa mq. 435 (quattrocentotrentacinque) di cui mq. 360 netti edificabili e mq. 75 da destinare a strada.

[...]

In catasto partita 828 fol. 3 particella 158/ per mq. 435 col RD. £. 95.70 e R.A. £. 11.31

La vendita è comprensiva di tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive niente escluso e riservato così come pervenuto e posseduto dai venditori e loro danti causa, nel cui preciso stato e luogo subentra l'acquirente.

Il compratore si obbliga a destinare a strada una striscia larga mt. 5 lungo il lato est sulla quale avranno diritto di passaggio con qualsiasi mezzo anche i venditori e loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo. La strada di lottizzazione sarà complessivamente larga metri 10 (dieci)."...OMISSIS...

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutato, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

RGE 195/2021						
COMUNE DI CRISPANO (NA)						
NCEU FOG. 3 P.LLA 460 SUB 4						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGGETTI			ATTO/DATA	NOTE	
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO			QUOTA
1	XXXXXX	1/1	XXXXXX	1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10/01/1968 REP. 61134/RACC. 4056 TRASCritto IL 26/01/1968 AI NN. 4331/3149	NCT CRISPANO FOGLIO 3 EX P.LLA 158
			XXXXXX	1/2		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXX	10/30	XXXXXX	1/1	SUCCESIONE IN MORTE DEL SIG. XXXXXXXX, NATO IL 30/08/1937 A NAPOLI (NA) E DECEDUTO IN DATA 23/07/2002 (DENUNCIA N. 8476 VOL. 4459 REGISTRATA A NAPOLI IL 03/12/2002) - NON TRASCRITTA	NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 460 SUB 4
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
	XXXXXX	2/30				
TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1			
3	XXXXXX	1/30	XXXXXX	10/30	ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA DEL 13/07/2007 REP. 60637/21908 A ROGITO DEL NOTAIO ROSSI GIUSTINO TRASCritto IL 30/07/2007 AI NN. 55773/27689 E CONTESTUALE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCritto IL 30/07/2007 AI NN. 55771/27688	NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 460 SUB 4
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
	XXXXXX	1/30				
TOT. QUOTE	10/30	TOT. QUOTE	10/30			
4	XXXXXX	1/1	XXXXXX	3/30	ATTO DI DIVISIONE DEL 13/07/2007 REP. 60637/21908 A ROGITO DEL NOTAIO ROSSI GIUSTINO TRASCritto IL 30/07/2007 AI NN. 55774/27690	NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 460 SUB 4
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
			XXXXXX	3/30		
TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1			

Tabella 14 – Ricostruzione ultraventennale delle provenienze



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

In **Figura 5**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i fondi pignorati.



Figura 5 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.** Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flavioToscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.**

380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; □ la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza

(segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano (NA), relativamente ai beni pignorati, all'esecutato ed ai suoi danti causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

In particolare, dalla lettura dei titoli di provenienza succedutisi nel tempo, si evince che, per la costruzione del fabbricato in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Crispano:

-  Licenza n. 196 in data 28 agosto 1968;
-  Concessione n. 80 (Pratica Edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977;
-  Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002.

Oltre ciò, l'UTC del Comune di Crispano consegnava in copia allo scrivente domanda di condono edilizio (pratica UTC n. 56) del 09/12/2004 al numero di protocollo 11405, riferita ad altri beni ricadenti nel medesimo compendio edilizio, per la quale non si procederà all'analisi in quanto riferita come detto ad altri beni ed altro soggetto richiedente, diverso dall'esecutato.

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia la Concessione n. 80 (Pratica Edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

In particolare, da tale analisi sono emerse alcune **difformità e/o modifiche** rispetto a quanto assentito con il suddetto titolo abilitativo. A tal proposito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto relativi al titolo abilitativo di cui sopra.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno al titolo abilitativo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



rilasciato per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate.

FOG. 3 P.LLA 460 SUB 4

f **Sovrapposizione tra stato di fatto e l'assentito con Concessione n. 80 (Pratica Edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977:** Si rileva difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo edilizio di riferimento, in quanto i vani ad oggi destinati a letto 1 e letto 2 non risultavano essere previsti nelle disposizioni progettuali. Oltre ciò, viene graficizzato il balcone prospiciente la via pubblica con consistenza in difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi. Altresì, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non graficizzate nel titolo edilizio che occupa, con creazione di vani. Infine, si rileva una modifica di consistenza dell'unità immobiliare, con variazione di superficie e volume, in uno ad una modifica dei prospetti;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

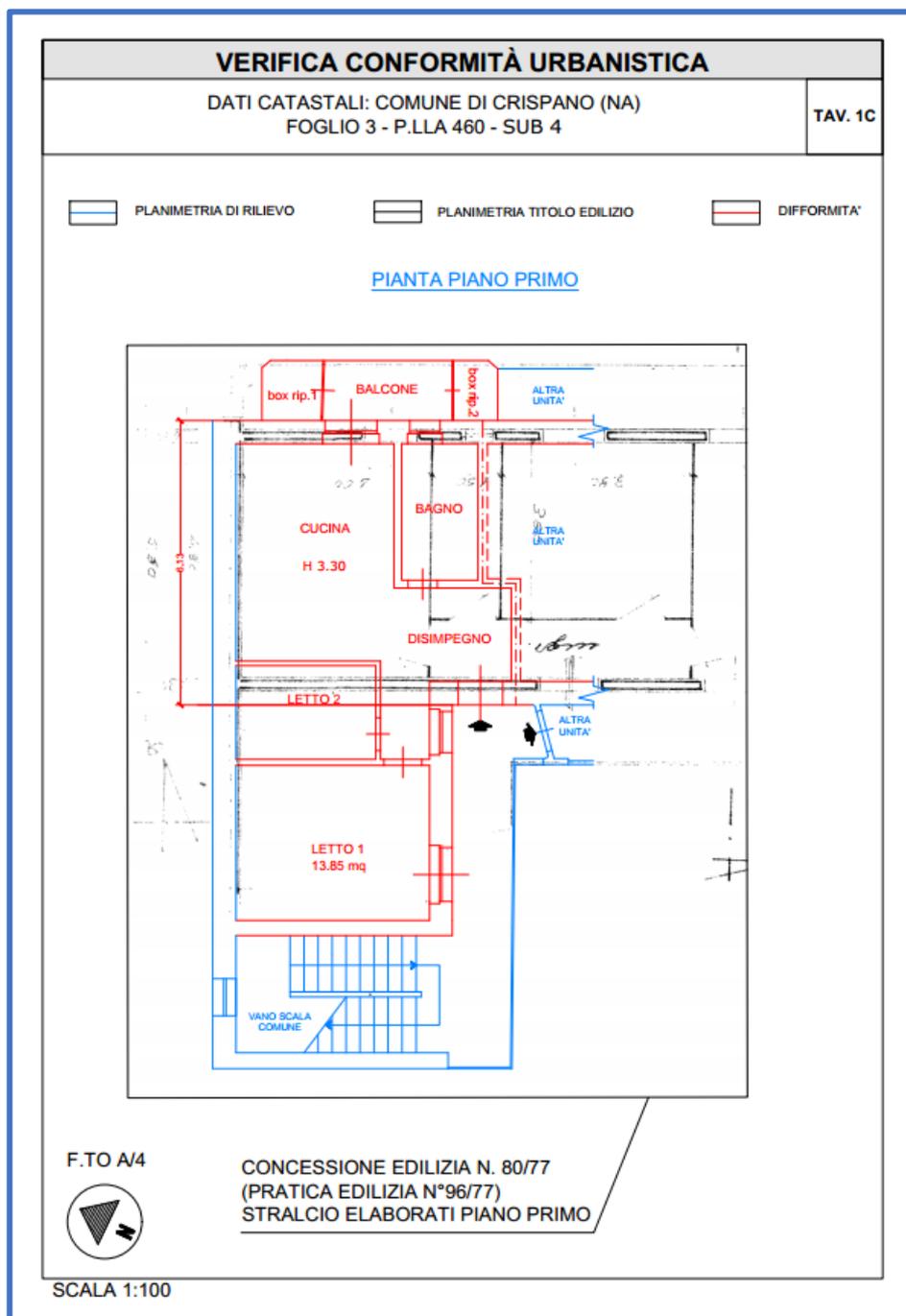


Figura 6

f Sovrapposizione tra stato di fatto e l'assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché variazione dei vani porta e finestra. Oltre ciò, si rilevano difformità in



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certifichiamo
 le competenze professionali.

corrispondenza del balcone e dei due ripostigli su di esso presenti, per modifica di consistenza con variazione di sagoma e quindi di prospetto.

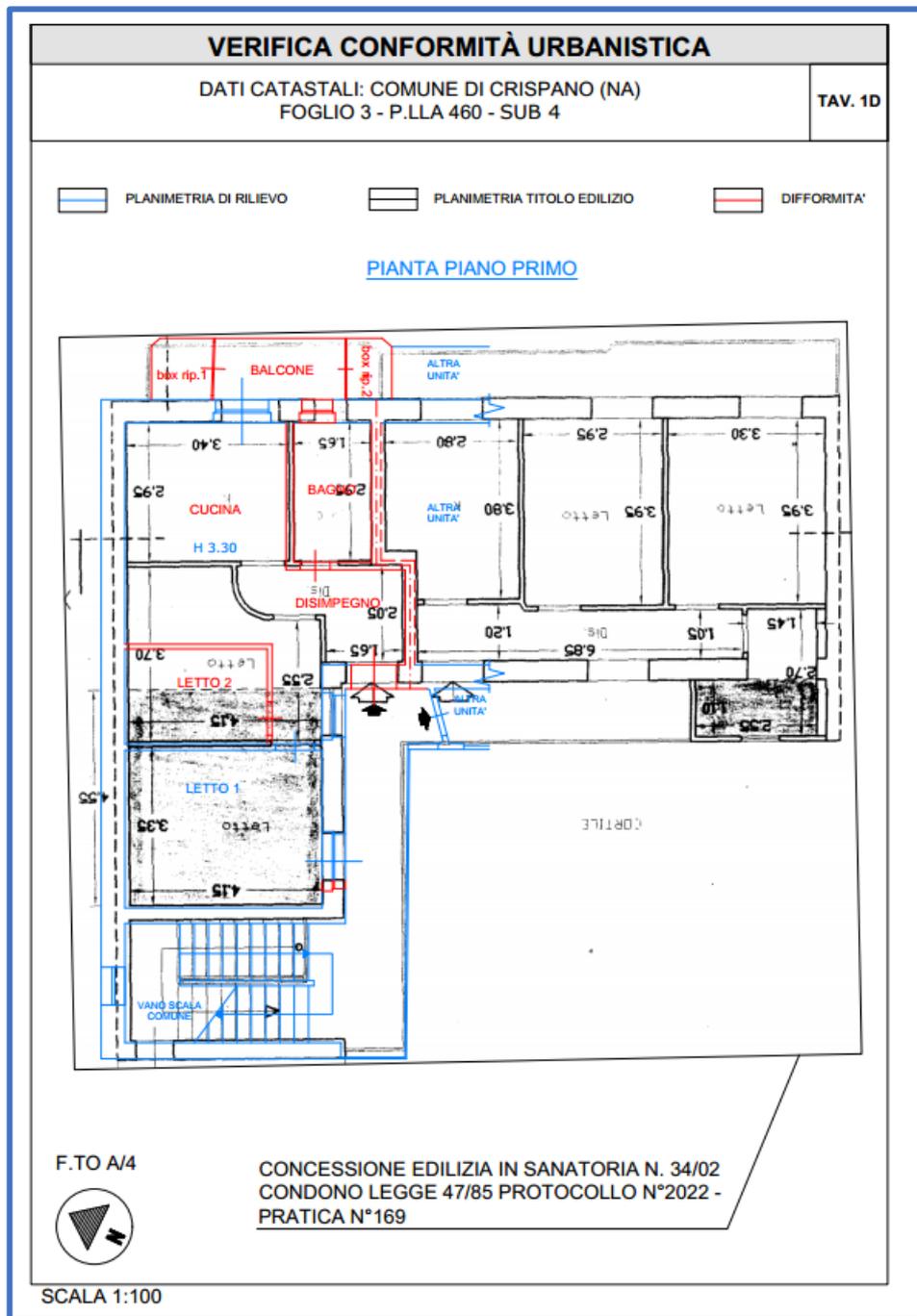


Figura 7



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **contratto di mutuo fondiario, stipulato in data 16/07/2007 con la Banca Unipol S.p.A., poi incorporata nella BPER Banca S.p.a., quest'ultima mandante della BPER Credit Management S.C.p.A., creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un periodo successivo alla data del 31/03/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Per quanto attiene le ulteriori difformità rilevate, ed in particolare quelle che hanno determinato modifica dei prospetti, si evidenzia che lo scrivente non si può esprimere compiutamente, atteso che i beni staggiti rientrano in un complesso edilizio di maggiore consistenza tanto da impedire la possibilità di determinare la eventuale sanabilità delle opere.

In concreto tale valutazione, inevitabilmente, deve tener conto dell'intero fabbricato in cui, appunto, rientrano anche quelli oggetto di pignoramento, nonché del parere degli ulteriori comproprietari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Alla luce di quanto fin ora esposto, si terrà conto della detta incertezza, circa la reale possibilità di sanatoria, considerando un coefficiente riduttivo del valore dei beni pari al 5%.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate attestazioni o certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art.**

24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati risultavano essere occupati dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, in uno al proprio nucleo familiare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI - **Abitazioni di tipo economico**, corrispondente alla categoria catastale **A/3 - Abitazioni di tipo economico**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare, calcolandone il valore medio.

Valori di riferimento OMI Crispano



Figura 8 – Prezzo €/mq OMI

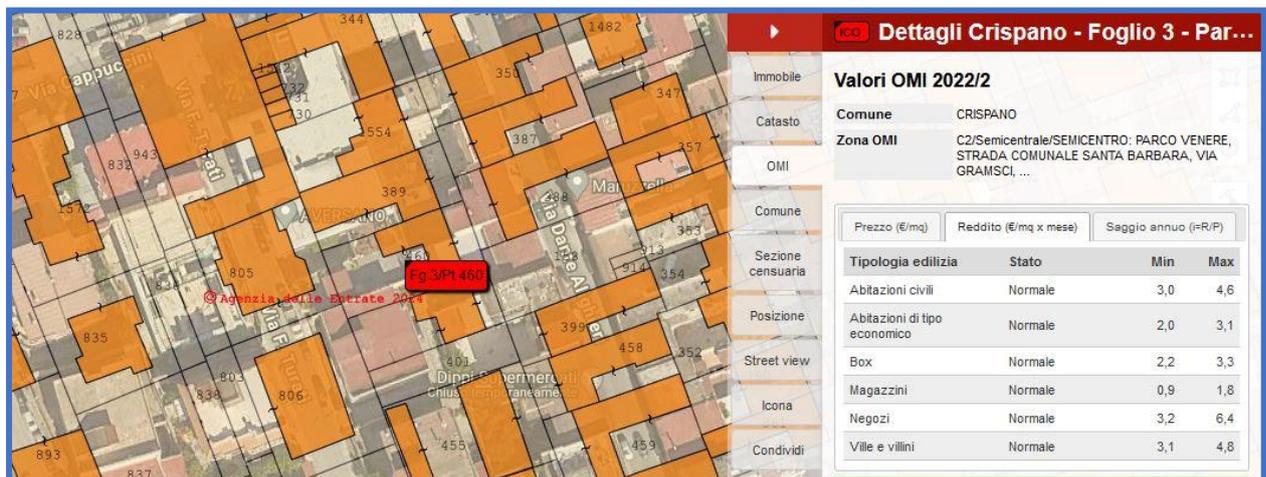


Figura 9 – Reddito €/mq*mese OMI



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Valori Borsino Immobiliare Crispano

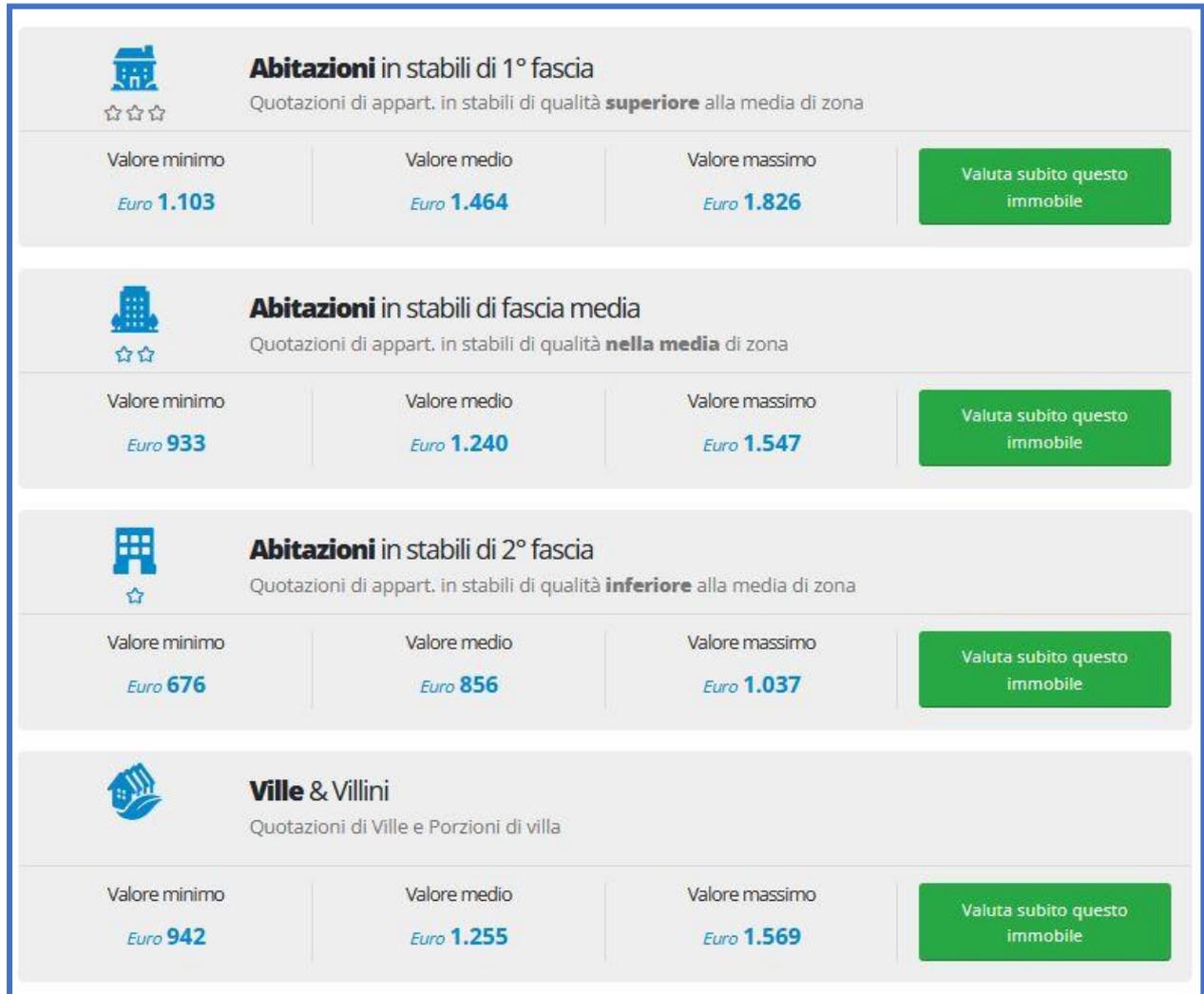


Figura 10 – Borsino Immobiliare Vendita



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

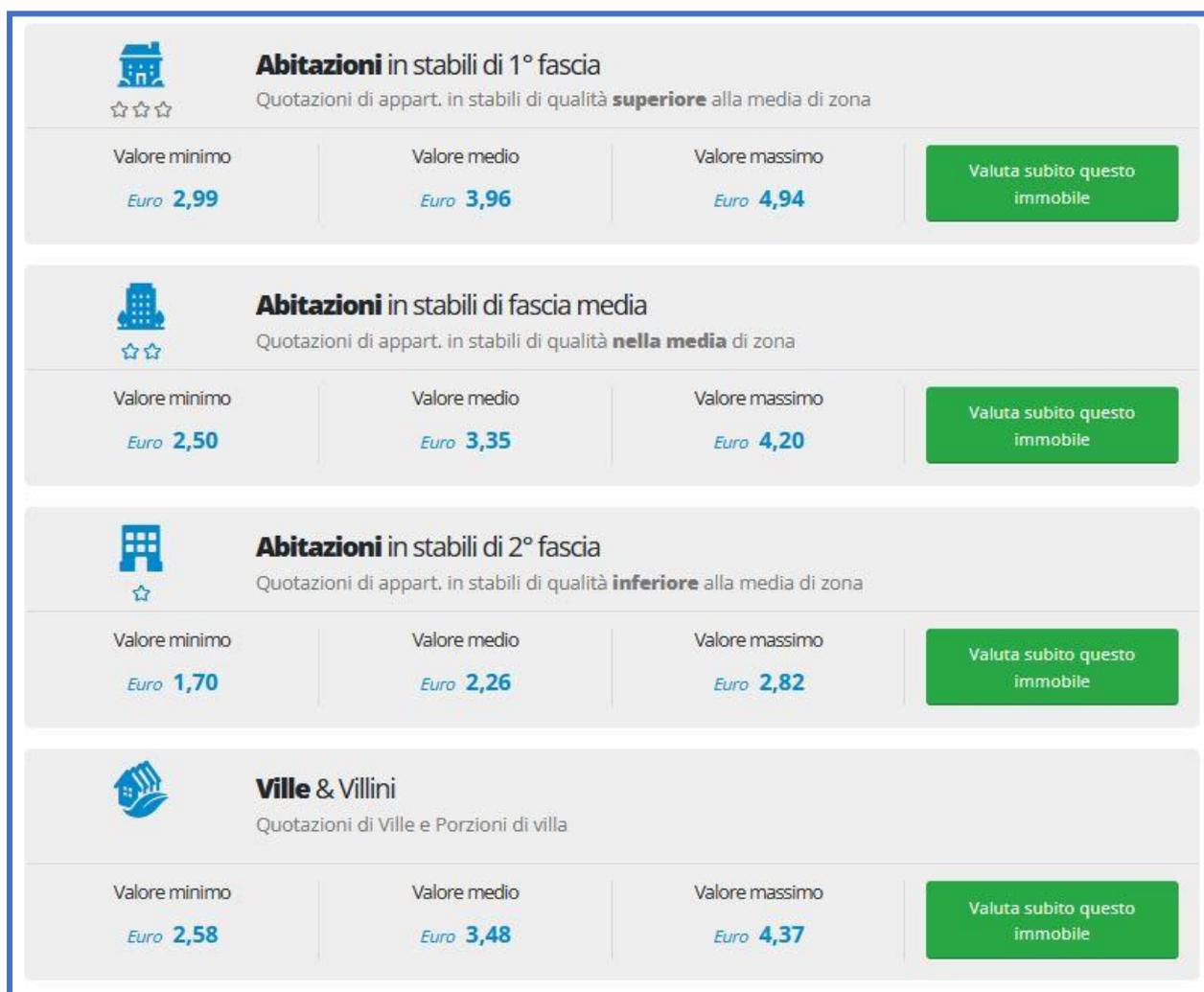


Figura 11 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DI CRISPANO (NA) - VIA DANTE ALIGHIERI												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	660	1000	830	676	1037	856,50	2	3,1	2,55	1,7	2,82	2,26

Tabella 15

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata**, utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative alle singole unità immobiliari.

NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 460 SUB 4

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI CRISPANO (NA) F. 3 P.LLA 460 SUB 4			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
4	PRIMO	DISIMPEGNO	7,16	1,000	7,16
		CUCINA	15,63	1,000	15,63
		BAGNO	4,81	1,000	4,81
		LETTO 1	13,85	1,000	13,85
		LETTO 2	6,03	1,000	6,03
		BALCONE + N°2 BOX RIPOSTIGLIO	6,44	0,250	1,61
SOMMANO MQ			53,92		49,09

Tabella 16

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

COMUNE DI CRISPANO (NA) F. 3 P.LLA 460 SUB 4			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
4	PRIMO	ABITAZIONE	62,80	1,000	62,80
		BALCONE	6,44	0,250	1,61
SOMMANO MQ			69,24		64,41

Tabella 17

-  Superficie calpestabile: **53.92 mq**
-  Superficie commerciale: **49.09 mq**
-  Superficie lorda: **69.24 mq**
-  Superficie commerciale lorda ragguagliata: **64.41 mq**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione per ciascuna unità immobiliare.

FOGLIO 3 – P.LLA 460 – SUB 4

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone_{min} = 109.50 €/mese** ed **Canone_{max} = 199.67 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 154.58 €/mese**.

C_{min}	=	OMI _{min} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{min} [€/mese]
		1,7		64,41	109,50
C_{max}	=	OMI _{max} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{max} [€/mese]
		3,1		64,41	€ 199,67
C_{med}					Importo _{max} [€/mese] 154,58

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI CRISPANO								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
3	460	4	A/3	2	60 mq	€ 109,50	€ 199,67	€ 154,58

Tabella 18

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DI CRISPANO										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	460	4	A/3	2	60 mq	€ 109,50	€ 199,67	€ 154,58	€ 139,12	€ 140,00

Tabella 19

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà **immediata** segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il giudice dell'esecuzione** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziari civili trascritti ai RR.II;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



- c) assenza di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) assenza di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) assenza di regolamento condominiale;
- f) assenza di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico dei beni pignorati.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Nessuna;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Assente.

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
01/08/2007	417	ISCRIZIONE	ATTO NOTARILE PUBBLICO	18712	56854	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 16/07/2007 Numero di repertorio 60643/21914 Notaio ROSSI GIUSTINO Codice fiscale RSS GTN 41B13 F839 H Sede SOMMA VESUVIANA (NA)	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Tabella 20



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
56854/18712	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	156.000,00 €	UNIPOL BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 03719580379 Domicilio ipotecario eletto Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di 'PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXXXX	D170 - CRISPANO (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 460 Subalterno 4

Tabella 21

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
01/07/2021	2	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	24437	32807	ATTO GIUDIZIARIO Data 12/05/2021 Numero di repertorio 3731/2021 Pubblico ufficiale UFFICIALE IUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 357 60611 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 22

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
32807/24437	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	BPER BANCA S.P.A. Sede MODENA (MO) Codice fiscale 01153230360 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di 'PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXXXX	D170 - CRISPANO (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 460 Subalterno 4

Tabella 23

Domanda giudiziale

Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

3) **Difformità urbanistico-edilizie:**

FOG. 3 P.LLA 460 SUB 4

1 **Sovrapposizione tra stato di fatto e l'assentito con Concessione n. 80 (Pratica Edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977:** Si rileva difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo edilizio di riferimento, in quanto i vani ad oggi destinati a letto 1 e letto 2 non risultavano essere previsti nelle disposizioni progettuali. Oltre ciò, viene graficizzato il balcone prospiciente la via pubblica con consistenza in difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi. Altresì, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non graficizzate nel titolo edilizio che occupa, con creazione di vani. Infine, si rileva una modifica di consistenza dell'unità immobiliare, con variazione di superficie e volume, in uno ad una modifica dei prospetti;

1 **Sovrapposizione tra stato di fatto e l'assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché variazione dei vani porta e finestra. Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone e dei due ripostigli su di esso presenti, per modifica di consistenza con variazione di sagoma e quindi di prospetto.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **contratto di mutuo fondiario, stipulato in data 16/07/2007 con la Banca Unipol S.p.A., poi incorporata nella BPER Banca S.p.a., quest'ultima mandante della BPER Credit Management S.C.p.A., creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un periodo successivo alla data del 31/03/2003, si



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Per quanto attiene le ulteriori difformità rilevate, ed in particolare quelle che hanno determinato modifica dei prospetti, si evidenzia che lo scrivente non si può esprimere compiutamente, atteso che i beni staggiti rientrano in un complesso edilizio di maggiore consistenza tanto da impedire la possibilità di determinare la eventuale sanabilità delle opere.

In concreto tale valutazione, inevitabilmente, deve tener conto dell'intero fabbricato in cui, appunto, rientrano anche quelli oggetto di pignoramento, nonché del parere degli ulteriori comproprietari.

Alla luce di quanto fin ora esposto, si terrà conto della detta incertezza, circa la reale possibilità di sanatoria, considerando un coefficiente riduttivo del valore dei beni pari al **5%**.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate attestazioni o certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380**.

4) **Difformità Catastali:**

FOG. 3 P.LLA 460 SUB 4

i Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non rilevabili dalla planimetria catastale. Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone, per la presenza di due ripostigli non presenti in planimetria catastale, in uno ad una modifica di consistenza con modesta variazione dei prospetti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Crispano (NA), è emerso che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalla documentazione acquisita, è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Crispano (NA), ed ivi censito, non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

***NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON
COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE***

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

-  Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
-  Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti.

In particolare, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 12/06/2023 rep. 10075/racc. 8170, rogato dal notaio Luca Fabozzi, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 278 sub 101;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 13/12/2022 rep. 11707/racc. 5426, rogato dal notaio Andrea Valente, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 4 P.lla 19-20 sub 3-8.

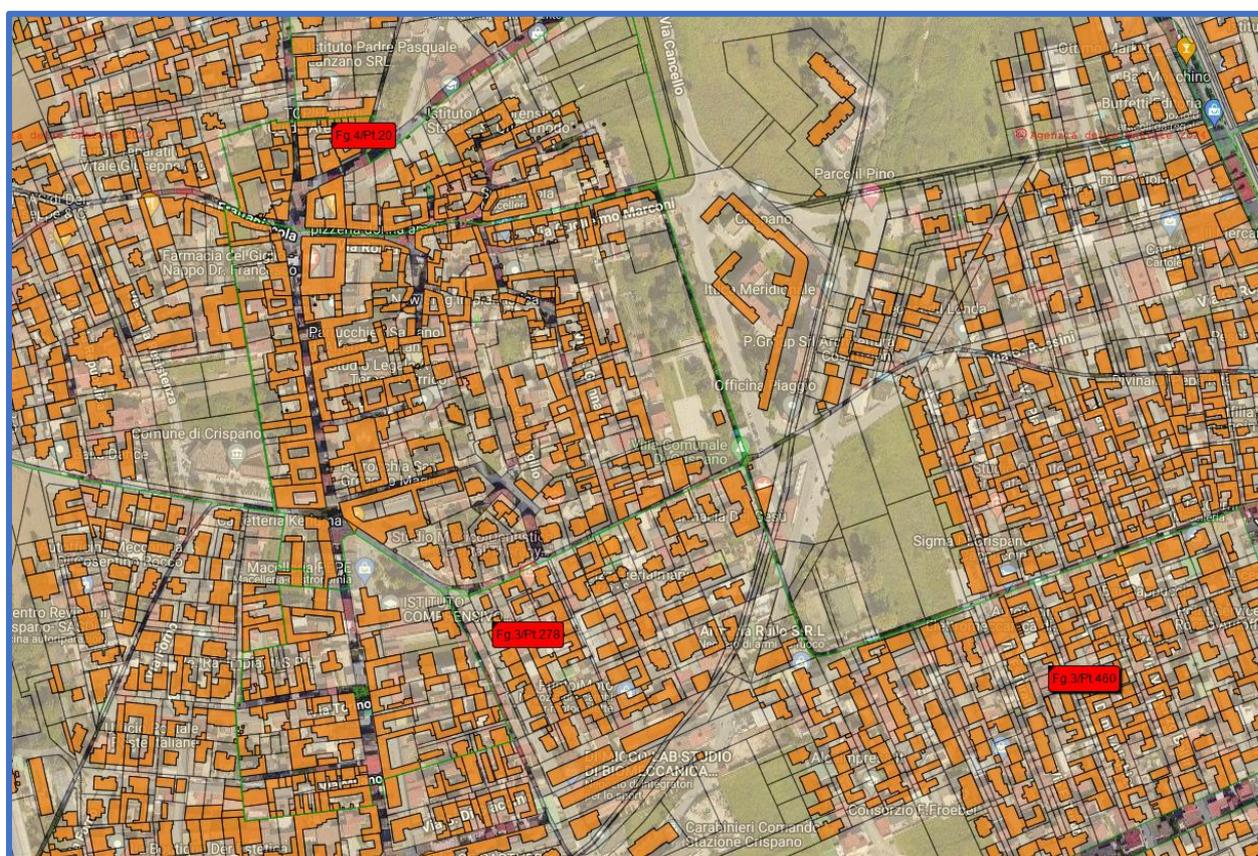


Figura 12 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

STIMA DI CONFRONTO
LOTTO UNICO
NCEU CRISPANO (NA) Fog. 3 - P.Ila 460 - Sub 4

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	75.000,00	87.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	13/06/2023	13/12/2022	22/01/2024
Superficie commerciale (SUP) m ²	112,0	91,7	60,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,031



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 25.000,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 112,00 = 669,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 87.000,00 * 1,00 / 91,70 = 948,75 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 948,75 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 669,64 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,031 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 75.000,00 * (-0,031) / 12 = -193,75 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 87.000,00 * (-0,031) / 12 = -224,75 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 669,64 * 1,00 = 669,64$$

$$p_B(\text{SUP}) = 669,64 * 1,00 = 669,64$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	25.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 25.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-193,75	-224,75
Superficie commerciale (SUP)	669,64	669,64
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	25.000,00	0,00

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		75.000,00		87.000,00
Data (DAT)	(0-7)	1.356,25	(0-13)	2.921,75
Superficie commerciale (SUP)	(60,0-112,0)	-34.821,28	(60,0-91,7)	-21.227,59
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	25.000,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		66.534,97		68.694,16

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(Pmax - Pmin) * 100] / Pmin = [(68.694,16 - 66.534,97) * 100] / 66.534,97 = 3,25\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(66.534,97 + 68.694,16) / 2 = 67.614,57$ €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto oggetto di studio risulta pari ad € 67'614,57 in condizioni di libero mercato.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- ¶ l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ¶ il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- ¶ Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- ¶ Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

📌 IMPORTO STIMATO: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

📌 ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

📌 IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

📌 DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

f **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

f Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



- ¶ La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- ¶ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ¶ Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- ¶ La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- ¶ Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- ¶ Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, così come riportato nella seguente tabella.

LOTTO UNICO	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE IMMOBILE	€ 67.614,57
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 10.142,19
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	-€ 3.380,73
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 644,10
TOTALE LOTTO	€ 52.147,56
TOTALE LOTTO ARROTONDATO	€ 52.000,00

Tabella 24

QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

La procedura esecutiva che occupa non ha ad oggetto una quota indivisa.

QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza del sig. XXXXXXXXXXXX, in Tivoli (RM), nonché nel comune di Crispano (NA), è stato possibile produrre la seguente documentazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXX



STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA COMUNE DI TIVOLI (RM)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Tivoli (RM), in data 02/01/2024 certificava che la famiglia cui appartiene il debitore esecutato, residente in Via Enrico Toti n. 57 interno 10, risulta così composta:

- 1) **XXXXXXXXXXXX** nato il XXXXXXXX in SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) - Atto N. XX parte XX serie XX - anno XXXX - Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) (C.F. XXXXXXXXXXXX);
- 1) **XXXXXXXXXX** nata il XXXXXXXX in NAPOLI (NA) - Atto N. XX parte XX serie XX - anno XXXX - Comune di NAPOLI (NA) (C.F. XXXXXXXXXXXX);
- 1) **XXXXXXXXXXXX** nata il XXXXXXXX in CASERTA (CE) - Atto N. XX parte XX serie XX - anno XXXX - Comune di CASERTA (CE) (C.F. XXXXXXXX);
- 1) **XXXXXXXXXXXX** nato il XXXXXXXX in CASERTA (CE) - Atto N. XX parte XX serie XX - anno XXXX - Comune di CASERTA (CE) (C.F. XXXXXXXX);
- 1) **XXXXXXXXXXXX** nato il XXXXXXXX in CASERTA (CE) - Atto N. XX parte XX serie XX - anno XXXX - Comune di CASERTA (CE) (C.F. XXXXXXXX);
- 1) **XXXXXXXXXXXX** nata il XXXXXXXX in CASERTA (CE) - Atto N. XX parte XX serie XX - anno XXXX - Comune di CRISPANO (NA) (C.F. XXXXXXXX).

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra.

REGIME PATRIMONIALE

Relativamente a tale aspetto, si rappresenta che, l'Ufficiale di Anagrafe di Caivano (NA), in data 26/09/2023 certificava che il sig. XXXXXXXXXXXX contraeva matrimonio con la sig.ra XXXXXXXX, in data 24/04/2000, senza annotazioni.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicata in Crispano (NA) alla Via Dante Alighieri piano 1; è composta da: piano primo – un disimpegno, una cucina, un bagno, due camere da letto, un balcone e due ripostigli; confina con cortile a sud, con Via Dante Alighieri a nord, con Foglio 3 P.lla 389 ad ovest, con stessa ditta ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Crispano (NA)** al **foglio 3, p.lla 460 sub 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non rilevabili dalla planimetria catastale. Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone, per la presenza di due ripostigli non presenti in planimetria catastale, in uno ad una modifica di consistenza con modesta variazione dei prospetti; vi sono i seguenti titoli edilizi: Licenza n. 196 in data 28 agosto 1968; Concessione n. 80 (Pratica Edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002.

Il bene che occupa non è conforme ai seguenti titoli edilizi in ordine a: Sovrapposizione tra stato di fatto e l'assentito con Concessione n. 80 (Pratica Edilizia n. 96/1977) in data 13 ottobre 1977: Si rileva difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo edilizio di riferimento, in quanto i vani ad oggi destinati a letto 1 e letto 2 non risultavano essere previsti nelle disposizioni progettuali. Oltre ciò, viene graficizzato il balcone prospiciente la via pubblica con consistenza in difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi. Altresì, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non graficizzate nel titolo edilizio che occupa, con creazione di vani. Infine, si rileva una modifica di consistenza dell'unità immobiliare, con variazione di superficie e volume, in uno ad una modifica dei prospetti; Sovrapposizione tra stato di fatto e l'assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 in data 22 aprile 2002: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché variazione dei vani porta e finestra. Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone e dei due ripostigli su di esso presenti, per modifica di consistenza con variazione di sagoma e quindi di prospetto. Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt.* 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto attiene le ulteriori difformità rilevate, ed in particolare quelle che hanno determinato modifica dei prospetti, si evidenzia che lo scrivente non si può esprimere compiutamente, atteso che i beni staggiti rientrano in un complesso edilizio di maggiore consistenza tanto da impedire la possibilità di determinare la eventuale sanabilità delle opere.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 52'000,00

Teano lì 23/01/2024

L'Esperto Stimatore



* * * * *

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali;
5. Ispezioni ufficio RR.II:
6. Certificato di residenza e stato di famiglia;
7. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
8. Atto di donazione accettata e divisione del 13/07/2007 rep. 60637/21908 a rogito del notaio Rossi Giustino, trascritto il 30/07/2007 ai nn. 55773-55774/27689-27690
9. Atto di acquisto per notar Bianca Fusco del 10/01/1968 rep. 61134, trascritto il 26/01/1968 ai nn. 4331/3149;
10. Titolo Abilitativo e Certificato UTC;
11. Comparabili;
12. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2021 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXX



CERTING

Certifichiamo
le competenze professionali.